Rep. nr.
Wijzigende basisakte

HET JAAR TWEEDUIZEND ZESTIEN
OP TWEEËNTWINTIG DECEMBER OM VIJFTIEN UUR EN DERTIG MINUTEN

Voor mij, **PHILIPPE VERLINDEN**, notaris te Sint-Niklaas.
Ten kantore.

IS VERSCHENEN

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**TRIGON**", met maatschappelijke zetel te 9100 Sint-Niklaas, Sint-Gillisbaan 78, ondernemingsnummer 0455.501.409, RPR Gent afdeling Dendermonde, vertegenwoordigd door haar zaakvoerder, met name, de heer Tony VAN DEN BERGH, wonende te 9100 Sint-Niklaas, Sint-Gillisbaan 78 (nationaal nummer: 54.05.05-123.23), die optreedt in de hoedanigheid van syndicus van het hierna beschreven appartementsgebouw, ingevolge zijn aanstelling besloten door de algemene vergadering van 18 december 2012 (welk mandaat is ingegaan op 1 april 2013).
en mij verzoekt, in uitvoering van de besluiten genomen door de algemene vergadering van mede-eigenaars in overeenstemming met artikel 577-8, § 4, 3° van het Burgerlijk Wetboek, authentieke akte te verlenen van de wijzigingen aan de statuten besloten in de algemene vergadering van mede-eigenaars gehouden op 11 april 2016 van welke vergadering een kopie werd gehecht aan deze akte om er samen mee overgeschreven te worden.

I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

Comparant heeft voorafgaandelijk uiteengezet wat volgt:

1. De mede-eigenaars, die tot gemelde vergadering werden uitgenodigd, maken deel uit van de Vereniging van Mede-eigenaars van het hierna genoemd appartementsgebouw, genaamd "VME van de **RESIDENTIE BOUDELO, hoek Hofstraat 2-124 en Plezantstraat 1-133 te 9100 Sint-Niklaas**", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9100 Sint-Niklaas, Hofstraat 2-124 en gekend in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0851.600.117.

2. De akte houdende de statuten van het gebouw werd verleden voor notaris Octaaf VERLINDEN, verbleven hebbende te Sint-Niklaas, op 28 augustus 1980, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op 8 september daarna, boek 1848 nummer 9;
Gewijzigd blijkens akte verleden voor genoemde notaris Verlinden, te Sint-Niklaas, op 3 november 1981, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op 16 november daarna, boek 2056 nummer 1;
Gewijzigd blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris, op 3 juni 2008, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op 14 augustus daarna onder formaliteitsnummer 55-T-14/08/2008-10274.

Gewijzigd blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris, op 18 april 2014, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op 28 april daarna, onder formaliteitsnummer 55-T-28/04/2014-04856.

3. De Vereniging van Mede-eigenaars heeft de rechtspersoonlijkheid verkregen daar voldaan is aan de vereisten gesteld door artikel 577-5, § 1 van het Burgerlijk Wetboek. Zij is bekend in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0851.600.117

4. Beschrijving van het onroerend geheel voorwerp van het onroerend statuut:
STAD SINT-NIKLAAS (derde afdeling)
Het gebouwencomplex op en met grond en aanhorigheden, genaamd **"RESIDENTIE BOUDELO"**, gestaan en gelegen op de hoek van de Plezantstraat en de Hofstraat, begrijpende vier complexen, dragende de letters A, B, C en D, opgericht op grond,

Volgens titels:
- 1) enerzijds voorheen ten kadaster bekend Sectie E, nummers 1097/H, 597/C, 596/T, 596/U, 596/V, 596/W, 596/X, 596/Y, 594/A, 593/C, 592/A, 591/C, 590/E, 612/F, 602/G en deel van nummer 1118, 1097/I, 1100/D, 1102, 599/C, 600/B, 596/S, 601/F, 603/D, 605/A, 606/C, 607/E, 610, 611/A, 612/C, 602/F en deel niet gekadastreerde grond, voortkomende van de zate van een deel van de Bieshulstraat, met een totale oppervlakte volgens meting van veertig are drieënveertig centiare, zoals aangeduid op en afgebeeld in geel omlijnd op een metingsplan, opgemaakt door de heer Hans Vietti, meetkundig schatter van onroerende goederen, welk plan is gehecht aan een akte verkoop verleden voor de Commissaris van het Tweede Comité tot Aankoop te Gent, op dertien maart negentienhonderd achtenzeventig, en
- 2) een perceeltje grond, voorheen ten kadaster bekend Sectie E, deel van nummer 1117/A, groot volgens meting en plan vijf vierkante meter, zoals dit perceel is afgebeeld op het plan van de Intercommunale Vereniging van de Autoweg E/3, nummer ZIG./804.1.9.09, welk plan gehecht is aan een akte verkoop verleden voor de heer Commissaris van het Tweede Comitee tot Aankoop te Gent, op dertien maart negentienhonderd achtenzeventig, en
- 3) een perceeltje grond, voorheen ten kadaster bekend Sectie E, deel van nummer 585/N, groot volgens meting en plan zesenzestig vierkante decimeter, zoals afgebeeld staat op een metingsplan, opgemaakt door de heer André Van der Gucht, gezworen landmeter-expert te Sint-Niklaas op negen januari negentienhonderd negenenzeventig, welk plan is gehecht aan een akte-verkoop verleden voor notaris Octaaf Verlinden te Sint-Niklaas, op dertien juni negentienhonderd negenenzeventig;
Voorheen:
ten kadaster bekend Sectie E nummer 592/D, voor een grootte van vierduizend negenenveertig vierkante meter (4.049 m²).
En thans:
ten kadaster bekend Sectie E nummer 592/D/P/0000, met een oppervlakte van vierduizend negenenveertig vierkante meter (4.049 m²).

Hierna ook genoemd "het onroerend complex".

5. In de **AGENDA** van voormelde vergadering de dato 11 april 2016 werden volgende wijzigingen aan de statuten van het gebouw voorgesteld:

5.1. Wijziging van het reglement van mede-eigendom inzake het mandaat en de duur van het mandaat van de commissaris van de rekeningen;

5.2. Bekrachtiging van het overzicht van de verdeelsleutels, opgenomen in de basisakte en het reglement van mede-eigendom.

5.3. Als gevolg van de hiervoor genomen beslissingen, wijziging van de basisakte en het reglement van Mede-eigendom als volgt:
5.3.1.Betreffende de commissaris van de rekeningen en meer bepaald het mandaat en de duur:
- Wijziging van de duur van het mandaat van de commissaris in die zin dat de commissaris jaarlijks wordt benoemd door de algemene vergadering;
- toevoeging van volgende clausule: *"Indien het mandaat van de benoemde commissaris voortijdig een einde neemt, zal zijn taak voor de nog blijvende termijn waargenomen worden door een erkende boekhouder of accountant, of door één of meerdere mede-eigenaars, aangeduid door de RvM, en zulks tot een nieuwe benoeming door de eerstvolgende AV."*
5.3.2 Betreffende de verdeelsleutels:
- Toevoeging aan de statuten van de verdeelsleutels aangenomen op 11 april 2016, met uitwerking vanaf 1 januari 2015.

5.4 Kennisname van de wijziging van het reglement van inwendige orde, waarbij amendementen werden aangebracht in de artikelen 7, 8, 10, 11, 12 en 27, zoals hierna nader gestipuleerd.

5.5. Opdracht tot coördinatie van het reglement van mede-eigendom en het reglement van inwendige orde.

De comparant bevestigt dat de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd waren op de algemene vergadering vermeld staan op het aan deze gehechte uittreksel uit de notulen van de vergadering.
Hij verklaart dat deze algemene vergadering geldig heeft kunnen beraadslagen en besluiten omdat zij geldig werd samengeroepen en het door het reglement van mede-eigendom en de wet vereiste *quorum* op de vergadering aanwezig was.

II. RELAAS VAN DE AGEMENE VERGADERING

De comparant verklaart, zoals blijkt uit de notulen van de algemene vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars de dato 11 april 2016 dat de algemene vergadering van mede-eigenaars, heeft besloten de statuten van het gebouw te wijzigen als volgt:

1. Wijziging reglement van mede-eigendom inzake het mandaat en de duurtijd van het mandaat van de commissaris van de rekeningen
De vergadering heeft besloten het reglement van mede-eigendom te wijzigen als volgt:

In hoofdstuk III – Het algemeen beheer der gebouwen, afdeling 4 – De commissaris van de rekeningen, artikel 61-3 – mandaat – duur:

Eerste zin:
Schrapping van "voor een periode van maximum drie jaar" en vervanging van de eerste zin als volgt: "De commissaris wordt jaarlijks benoemd door de algemene vergadering."
Toevoeging onder tweede alinea:
"Indien het mandaat van de benoemde commissaris voortijdig een einde neemt, zal zijn taak voor de nog blijvende termijn waargenomen worden door een erkende boekhouder of accountant, of door een of meerdere mede-eigenaars, aangeduid door de RvM, en zulks tot een nieuwe benoeming door de eerstvolgende AV."

2. Opname van de verdeelsleutels, opgenomen in de basisakte en het reglement van mede-eigendom.

De vergadering heeft het overzicht van de verdeelsleutels, opgenomen in de basisakte en het regelement van mede-eigendom bekrachtigd in haar algemene vergadering van 11 april 2016; hieraan zijn onder andere toegevoegd en inbegrepen:

- De verdeelsleutels voor de verdeling van de kosten en lasten vermeld in artikels 10 1 a), 1 b) , 1 c), 1 d) en 1 e) van het reglement van mede-eigendom.
- De verdeelsleutel voor: de loonberekeningen, loon conciërge, vervanging conciërge, polis arbeidsongevallen, woninghuur conciërge, huur ontvangen van de huur conciërge.
  Deze verdeelsleutel is:
  ' 95% volgens basisverdeelsleutel (= 99.832)
  '5% volgens verdeelsleutel tuin "appartementen met zicht op tuin (=63.937)
- De verdeelsleutel voor: de keuring lift
  Deze verdeelsleutel is volgens het contract bepaald als volgt:
  ' 4/9 volgens aandelen Blok A (42.132)
  ' 2/9 volgens aandelen Blok B (21.173)
  ' 2/9 volgens aandelen Blok C (14.249)
  ' 1/9 volgens aandelen winkels (7.826)
- De verdeelsleutel waterverbruik Blokken A en C: volgens opname hoofdtellers stookplaats en volgens opname van indexstanden.
- De verdeelsleutel voor de kosten stookplaats:
  ' de facturen gas, elektriciteit en onderhoud stokketels:
  Het warmte verbruik in KWh voor de aerothermen (parkings), Blok B, Blokken A&C en warm water worden gemeten via tellers van de stookplaats. De totale kostprijs van gas, elektriciteit en onderhoud van de stokketels wordt prorata jaarlijks gemeten warmtehoeveelheden (kwh) verdeeld.
  ' koud water:
  Volgens het aantal afgenomen privatief verbruik A,B,C; saldo te verdelen onder 99.832sten.
  ' Opwarming van het water:
  berekende globale kostprijs wordt verdeeld over het totaal van de privatieve tellers blokken A&C (Blok B heeft geen warm watertellers, enkel koud weter- en CV tellers; dat energieverbruik wordt gemeten samen met verbruik in kwh van de verwarming via de integratietellers)

' Kosten voor verwarming, koud en warm water van het appartement van de conciërge wordt verdeeld via de gemeenschappelijke kosten (99.832ste)
'verwarming van de parkings:
Kostprijs in functie van ontvangen kwh (meting via specifieke tellers in stookplaats), te verdelen onder de aandelen van de autostaanplaatsen en staanplaatsen (10.440);

- De verdeelsleutel stookplaats vanaf 1 januari 2016 voor wat betreft onrechtstreekse verliezen:
  Blokken A, B, C en Winkels
  ' 30% volgens de aandelen van Blokken A, B, C en Winkels (85.380, inclusief conciërge woning)
  ' 70% verrekend volgens opname van de huurtellers, conciërgewoning meegerekend voor A, C en Winkels en volgens de opname van de integratietellers voor B
- De verdeelsleutel voor de specifieke kosten voor appartementen Blok A (A1, A2,A3, A4) en Blok C (C1, C2/3) behalve kosten met betrekking tot de algemene delen (overeenkomstig artikel 2 -1 van de basisakte): 56.381 aandelen
- De verdeelsleutel voor de specifieke kosten voor appartementen Blok B behalve kosten met betrekking tot de algemene delen (overeenkomstig artikel 2 -1 van de basisakte): 21.173 aandelen
- De verdeelsleutel voor de specifieke kosten voor Winkels behalve kosten met betrekking tot de algemene delen (overeenkomstig artikel 2 -1 van de basisakte): 7.826 aandelen

Dit overzicht van verdeelsleutels, die aan dit proces-verbaal wordt gehecht om er samen mee overgeschreven te worden met het oog op de tegenstelbaarheid aan derden, wordt toegevoegd als bijlage aan het onroerend statuut van het gebouw om er één geheel mee uit te maken.

3. Kennisname van de wijziging van het reglement van inwendige orde, waarbij amendementen werden aangebracht in de artikelen 7, 8, 10, 11, 12 en 27

Ondergetekende notaris neemt kennis van de volgende amendementen aan het reglement van inwendige orde, waartoe de vergadering heeft besloten de dato 11 april 2016; met name:

In artikel 7 – Plaatsing van zonnetenten aan de voorzijde van het gebouw:
Toevoeging van de volgende tekst:
" h) Indien de mede-eigendom werken moet uitvoeren waarbij het nodig zou zijn om die inrichtingen tijdelijk te moeten verwijderen, dan zullen deze supplementaire werken en kosten exclusief gedragen worden door de eigenaar van betrokken zonnetent en/of zonnescherm."

In artikel 8 – Het genot van de daktuin – gebruik van de terrassen
Toevoeging van de volgende tekst:
"De personen die de daktuin betreden of er voorwerpen op plaatsen of oprichten, zijn persoonlijk aansprakelijk voor de schade welke zij aan de daktuin en het eronder liggend gebouw, alsmede aan de omheining van de daktuin, zouden veroorzaken."

In artikel 10 – Plaatsing van voorwerpen in gemeenschappelijke delen
Toevoeging van de volgende teksten:
"VOERTUIGEN ZONDER NUMMERPLAAT: deze moeten gestald worden op autoparkingplaatsen en moeten eveneens door hun eigenaar verzekerd worden voor de schade welke zij zouden kunnen veroorzaken aan personen, aan andere goederen of aan het gebouw en haar gemeenschappelijke delen.
AFVALBEHEER : de stedelijke richtlijnen (www.miwa.be) in verband met het sorteren en stockeren van afval moeten strikt nageleefd worden. Slecht of niet sorteren van afval en stockage van afval trekt ongedierte aan (maden, vlooien, muizen, ratten...). Iedere bewoner staat in voor het voorkomen van ongedierte en - zo nodig - de bestrijding hiervan. Als een bewoner na verwittiging de richtlijnen niet volgt, worden de kosten voor herstel (vervoer, ophaal, verwerking, personeel, enzovoort) op deze verhaald. Bij collectieve systemen worden de kosten op alle bewoners verhaald tenzij de dader(s) gekend is/zijn en dit bewezen kan worden.
Zo gelden volgende beschikkingen voor onder andere :
1) Huisafval, restafval en GFT (groenten, fruit en tuinafval): dit afval wordt in een dichtgemaakt plastiekzak gedeponeerd in de daartoe bestemde containers, geplaatst op diverse locaties van het gebouw. Er mag geen vloeibaar materiaal in de container gedumpt worden welke uit de zak zou kunnen druppen.
2) PMD (lege plastiek flessen en flacons, metalen verpakkingen en drankkartons) moet gedeponeerd worden in de blauwe zakken, voorzien in de vuilnisbergingen.
3) Papier en karton mag rechtstreeks los in de vuilnisbergingen gedumpt worden. De winkeliers mogen deze stockeren aan hun deur op de parking gelijkvloers. Karton dient wel eerst gescheurd te worden in kleinere delen.
4) Glas (flessen en bokalen) dienen in de glascontainers van de Stad, voorzien op verschillende plaatsen in de stad, gedumpt te worden.
5) Kleine gevaarlijk afval en grofvuil (zoals niet-recycleerbare afvalstoffen, steenpuin, afgedankte elektrische en elektronische apparaten, meubelen, stoelen, zetels, matrassen, fietsen, kinderwagens, enzovoort) : dit afval dient in eigen beheer via ophaling door de stadsdiensten of het inzamelen op het containerpark geregeld te worden.
Het is niet toegelaten op enige plaats in het gebouw achter te laten: grof huisvuil, de huisvuil-fracties die dienen afgeleverd te worden op het stedelijk containerpark, alle andere afval dat niet opgehaald kan worden door reguliere ophaaldiensten, noch kan afgegeven worden in het containerpark. De overtreder, wiens identiteit bewezen is, zal voor de kosten van herstel moeten instaan (vervoer, ophaal, verwerking, personeel, enzovoort).
VERSTOPPINGEN: Teneinde verstoppingen te vermijden is het ten strengste verboden frietvet of andere vetstoffen, koffiegruis, enzovoort in de afwasbakken van de keuken uit te gieten. De wc's zullen tevens oordeelkundig gebruikt worden. Het is verboden producten in verband met het lichaamsonderhoud en de lichaamsverzorging in de wc's te werpen. Ingeval van opstopping zal nazicht gebeuren, en bij eventuele overtreding zullen de kosten van ontstoppen ten laste gelegd worden van de betrokken persoon die oorzaak is van de verstopping.
WET OP DE PRIVACY : de gemeenschappelijke delen van het gebouw kunnen uitgerust worden met beveiligingsapparatuur, toegangscontrole en camerabewaking."

In artikel 11 – Activiteiten in de gemeenschappelijke delen
Toevoeging van de volgende tekst:
"Elke bewoner die de gemeenschappelijke delen bevuilt, dient deze vervuiling onmiddellijk op te kuisen. Indien dit niet gebeurt, kunnen de kosten aangaande reiniging verhaald worden op de vervuiler."

In artikel 12 – Verkeer in de parkeerruimtes
Toevoeging van de volgende tekst:
"Elke eigenaar/gebruiker dient erover te waken dat er geen vreemden aan het gebouw binnenglippen bij het binnenkomen in en buitenkomen uit de garage."

In artikel 27 – Naleving van het reglement van inwendige orde
Toevoeging van de volgende tekst:
"Indien een eigenaar zijn private kavel bezwaart met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning moet hij de bewoner van dit kavel een verklaring laten tekenen dat hij kennis heeft gekregen en genomen van het reglement van inwendige orde en er een exemplaar van ontvangen te hebben. De bewoner, voor wie dit reglement bindend is, verplicht zich te onderwerpen aan dit reglement zoals de eigenaar zelf, alsook aan alle latere aanvullingen, verbeteringen of wijzigingen die de algemene vergadering nodigt acht."

4. Coördinatie van het onroerend statuut van de residentie waaronder het reglement van mede-eigendom en het reglement van inwendige orde

Ondergetekende notaris verklaart en bevestigt dat de tekst van het onroerend statuut van de residentie, te weten de basisakte, reglement van mede-eigendom en reglement van inwendige orde, zal worden gecoördineerd conform de wijzigingen die door de algemene vergadering van 11 april 2016, hier aangehecht, werden goedgekeurd, en waar nodig hernummering van de artikels.

III. SLOTBEPALINGEN

Ontslag van ambtshalve inschrijving
De Heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van de verplichting tot het ambtshalve nemen van enige inschrijving naar aanleiding van de overschrijving van de uitgifte van deze akte.
Woonstkeuze
Voor het uitvoeren van deze akte verklaren de comparanten woonst te kiezen in haar hiervoor vermelde maatschappelijke zetel of adres.
Bevestiging van identiteit
a. De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparant hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen, waarvoor betreffende comparanten ondergetekende notaris uitdrukkelijk toestemming hebben gegeven.
b. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte zen rijksregisternummer van de partijen overeenkomen met onderhavige vermelding.

Toelichting
Nadat de instrumenterende Notaris alle comparanten artikel 9 paragraaf één, alinea's twee en drie van de Organieke Wet op het Notariaat heeft uitgelegd, meer bepaald dat hij de aandacht van partijen moet vestigen op tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen in de akte indien hij deze vaststelt en dat elke partij de vrije keuzen heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, hebben deze verklaard dat de notaris hen hierover voldoende heeft ingelicht en zich volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet, en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.
De comparanten bevestigen tevens:
- dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en op onpartijdige wijze raad heeft gegeven.
- dat ieder een ontwerp van onderhavige akte heeft ontvangen minstens vijf werkdagen voor het verlijden van deze akte.
- dat deze akte integraal werd voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen vervat in artikel 12, alinea's 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp.

Recht op het geschriften
Het recht op geschriften bedraagt voor deze akte vijftig euro (€ 50,00).

WAARVAN AKTE.

Verleden ten kantore op datum als voormeld.
Na voorlezing en toelichting ondertekent de comparant met mij, notaris.